Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4110
Fax 020 254 4112

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Hornbach Real Estate Amsterdam Sloterdijk B.V.
T.a.v. [redacted]
Postbus 1099
3430 BB Nieuwegein

Datum	14 februari 2013		
Ons Kenmerk	2012-12523	Projectnaam	Hornbach Sloterdijk III
Dossiernummer	E12630/1	Plannummer	509.11
Behandeld door	[redacted]		
Doorkiesnummer	[redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		

Bijlage(n)
Algemene Bepalingen 2000
Terreinspecificatie en nadere informatie
Voorwaarden aanbrengen openbare verlichting
Financieel overzicht d.d.20-12-2012
Tekening nr. 2012-301 d.d. 19-10-2012
Bericht van acceptatie

Onderwerp
erfpachtaanbieding kavel K1 en K4 te Sloterdijk III, Amsterdam

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing naar de met u gevoerde gesprekken bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in voortdurende erfpacht aan, de op bijgevoegde tekening (nummer 2012-301 d.d. 19-10-2012) met lijnarcering aangegeven terreinen K1 en K4. Op voormelde tekening is tevens een te realiseren overbouwing aangegeven met puntarcering. Deze overbouwing zal de te realiseren bebouwing op de kavels K1 en K4 met elkaar verbinden. De terreinen zijn gelegen aan de Sierenborch en Berchvliet. De terreinen K1 en K4 (hierna te noemen "het terrein") zijn beiden kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie A, nr. 1756 gedeeltelijk en zijn groot respectievelijk ongeveer 20.483m² en 9.157m², tezamen groot 29.640 m².

Het terrein dient te worden bebouwd met een bouwmarkt bestaande uit een (gedeeltelijk overdekte) bouw- en tuinmarkt tezamen met parkeervoorziening en drive-in.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van [redacted] Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000').

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de erfpachter de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u naar de Algemene Bepalingen 2000 en naar het onderdeel 'Financiële gegevens' in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2a. en 3. genoemde bestemmingen;

2a. het terrein (in totaal groot 29.640 m²) en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot 19.862m² bruto vloeroppervlakte (bvo) perifere detailhandel ten behoeve van een bouw- en tuinmarkt;
2b. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming te gebruiken; daarnaast zullen circa 452 parkeerplaatsen op maaiveld en onder de bouwmarkt gerealiseerd worden;

3a. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot parkeerplaatsen, verkeersareaal, groeninrichting, laad- en losruimte en dienen overeenkomstig deze bestemmingen te worden ingericht en gebruikt;
3b. het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden;
3c. op het terrein mag geen buitenopslag plaatsvinden; onder buitenopslag wordt niet verstaan het (onoverdekte) Hornbach tuincentrum ook voor zover dit (feitelijk) onbebouwd terrein is, niet zijnde de parkeerplaatsen;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting het terrein te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om het terrein en de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
5b.tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;
5c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen achttien maanden na de datum van ingang van de erfpacht;
5d.van het gestelde onder 5a., 5b., en 5c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het ontwerp en bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
6b. de erfpachter dient, in overleg met de gemeente, voor het hebben en houden van een overbouwing boven de openbare weg, Berchvliet, met puntarcering aangegeven op tekening met nummer 2012-301 d.d. 19-10-2012, hierna te noemen 'de Overbouwing', een recht van erfdienstbaarheid te vestigen;
6c. de doorrijhoogte onder de Overbouwing dient minimaal 4,5 meter hoog te zijn;
6d. de Overbouwing moet ten genoegen van de Gemeente door de erfpachter in goede staat worden onderhouden; indien naar het oordeel van de Gemeente de Overbouwing gebreken vertoont zal, indien partijen het niet eens kunnen worden over het feit of er sprake is van een gebrek, de deskundigenprocedure zoals bedoeld in artikel 34 van de Algemene Bepalingen 2000 gevolgd worden;Indien uit het deskundigenrapport blijkt dat de Overbouwing gebreken vertoont zal de erfpachter onverwijld zorgdragen voor reparatie van deze gebreken; schade aan de openbare weg en/of schade aan gebruikers van de openbare weg als gevolg van de aanwezigheid van de Overbouwing is voor rekening en risico van de erfpachter, tenzij deze schade aantoonbaar is veroorzaakt door de Gemeente;
6e. de erfpachter mag de openbare weg onder de Overbouwing op geen enkele wijze afsluiten of versperren, noch vervoer daarover bemoeilijken of belemmeren;
6f. de verlichting onder de Overbouwing, moet voldoen aan de normen en voorschriften van openbare verlichting en deze verlichting dient in overleg met de Gemeente (Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV) geplaatst te worden voor rekening en risico van de erfpachter volgens de normen en voorschriften omschreven in de aangehechte bijlage: "Voorwaarden aanbrengen openbare verlichting" ;
6g. de Gemeente heeft de bevoegdheid op of in de grond onder de Overbouwing, kabels, buizen, leidingen en andere voorwerpen te leggen, te hebben en te onderhouden en in deze grond alle werken uit te voeren welke zij nodig of wenselijk oordeelt;
6h. de erfpachter is niet bevoegd om wijzigingen aan te brengen aan het profiel (de bestrating) van de openbare weg;

Voor de vastlegging van de definitieve bruto vloeroppervlakte in de akten zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals deze op het definitief vastgesteld financieel overzicht staan vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

U dient het in erfpacht uit te geven terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en). Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het erfpachtterrein verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden zal starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.
Rond de ingangsdatum zal het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (hierna te noemen Ontwikkelingsbedrijf) het terrein bouwrijp overeenkomstig de Terreinspecificatie aan u leveren. De gemeente garandeert dat het terrein bij de bouwrijpe levering kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum erfpacht zal gelden 1 januari 2015 of zoveel eerder als gestart kan worden met de bouw.

ECONOMISCHE VERKRIJGING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING / SAMENLOOPVRIJSTELLING / FACTURERING BTW

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein bouwrijp (bouwterrein) wordt geleverd en in gebruik wordt genomen, is op deze datum sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het terrein.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing, als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Minister van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 21 september 2010, nr. DGB2010/1124M heeft de Minister van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. De aan deze goedkeuring verbonden voorwaarden zijn:

a. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond heeft de grond de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond vindt plaats op basis van een schriftelijke en door partijen ondertekende obligatoire overeenkomst waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een akte tot vestiging van het recht van erfpacht;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof er al sprake is van de juridische vestiging van het erfpacht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB);
de vergoeding voor de vestiging van het erfpachtrecht wordt bepaald conform artikel 5

van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 en de bij laatstgenoemd besluit behorende Bijlage A en getoetst aan artikel 3, tweede lid, van de Wet OB;

d. de juridische vestiging van het recht van erfpacht op het bouwterrein vindt plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit terrein gebouwde onroerende zaak en

e. in de notariële akte waarin het recht van erfpacht wordt gevestigd, geven de partijen aan dat zij bij de verkrijging van de economische eigendom in de zin van artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) van de grond deze goedkeuring hebben toegepast.

Vorenstaande wil zeggen dat de feitelijke terbeschikkingstelling van het bouwterrein uitsluitend plaats zal vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst èn zal worden vastgelegd in een proces verbaal van oplevering. Van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding door de erfpachter zonder voorwaarden is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is vastgesteld.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast ben u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein bedraagt, ten tijde van de aanbieding en tot uiterlijk 1 januari 2015 [redacted]. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2a. en 2b.opgenomen bestemmingen te weten: perifere detailhandel ten behoeve van een bouw- en tuinmarkt.

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexcanon
   De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € [redacted] en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted] De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast
   De canon bedraagt € [redacted] en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted]. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt € [redacted] en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van [redacted]. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en schaduwgrondwaarde als bedoeld in art. 2 sub i van dezelfde Algemene Bepalingen.

4. Afkoop
   De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € [redacted].

Indien u kiest voor één van de drie voorgaande wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

Indien u kiest voor afkoop is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te krijgen. Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde btw verschuldigd conform de BTW richtlijn en naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.

Grondprijswaardeindexering
De hiervoor genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot 1 januari 2015. Indien de ingangsdatum van het erfpachtrecht ligt na 1 januari 2015, zal uitsluitend in het geval er overeenstemming wordt bereikt over verdere terreinreservering, de grondwaardeprijs geïndexeerd worden op basis van de Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI) vanaf 6 maanden voor de vervaldatum van de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De grondwaarde zal niet negatief geïndexeerd worden, dus de grondwaarde zal in geen geval minder bedragen dan de aanvangsgrondwaarde van € [redacted]

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling en uw opgave van de vloeroppervlakten alsmede op de overige, in het bijgaand financieel overzicht opgenomen uitgangspunten.
Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het gebouw in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. Indien blijkt, dat bijvoorbeeld ❶ andere bestemmingen en/of ❷ een groter vloeroppervlakte is gerealiseerd dan in het bijgevoegde financieel overzicht d.d. 20-12-2012 opgenomen, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canon en afkoopsom hieraan aan te passen. De bedragen zullen evenwel nooit neerwaarts bijgesteld worden.

Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Betalingen erfpacht
De canon dan wel het bedrag van de afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de

bruto vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing). De btw is verschuldigd op het moment van de (economische) levering. Deze bedragen moeten uiterlijk worden voldaan bij het verlijden van de erfpachtakte doch uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht, indien passering van de (eerste) erfpachtakte alsdan nog niet heeft plaatsgevonden. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode wettelijke rente verschuldigd.
Op de verschuldigde canon dan wel afkoopsom wordt op de ingangsdatum van de erfpacht de betaalde waarborgsom in mindering gebracht.

Uiterlijk op de dag van het verlijden van de erfpachtakte, doch uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht, indien passering van de (eerste) erfpachtakte alsdan nog niet heeft plaatsgevonden, moeten zijn betaald:

- het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon dan wel afkoopsom,
- de rente over de canon / afkoopsom vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de btw over de grondwaarde conform de BTW-Richtlijn en volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tariefpercentage (thans 21%). De BTW moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum zijn voldaan,
- de rente over de btw vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot de erfpacht over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht.

U dient ervoor te zorgen dat het Ontwikkelingsbedrijf binnen één week na het passeren van een akte van de notaris ontvangt:
per adres: uitgifte@oga.amsterdam.nl én bedrijfsadministratie@oga.amsterdam.nl:

a. een afschrift van de verleden akte (pdf);
b. de datum van aktepassering;
c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde bijbetalingen, rente en
e. de overmakingsdata van deze betalingen aan het Ontwikkelingsbedrijf.

WAARBORGSOM/ONTBINDING

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie gevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en zal ik u een nota voor de waarborgsom sturen. Dit bedrag, ad €[redacted], komt overeen met ongeveer de vorengenoemde indexcanon. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de nota. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of

gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

Indien om wat voor reden geen omgevingsvergunning betreffende bouwen kan worden verkregen voor de ingangsdatum erfpacht (thans zijnde 1 januari 2015, dan wel een andere ingangsdatum indien partijen dit uitdrukkelijk nader overeenkomen), zonder dat de erfpachter terzake enig verwijt kan worden gemaakt, kan deze erfpachtovereenkomst door Hornbach worden ontbonden. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden -onverminderd de mogelijkheden om de overeenkomst te ontbinden op grond van de AB 2000-, indien op voormeld tijdstip onherroepelijk is komen vast te staan dat er geen omgevingsvergunning met betrekking tot de bestemming voor een Hornbach-bouwmarkt kan worden verkregen en op dat tijdtip terzake ook geen beroepsmogelijkheden meer openstaan. In dat geval zal de waarborgsom aan de erfpachter worden teruggestort. De erfpachter heeft in geval van ontbinding van de erfpachtovereenkomst geen recht op enige vergoeding van plan- of andere gemaakte kosten.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht, derhalve tot 1 februari 2015.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op 1 februari 2015 de erfpacht niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en het Ontwikkelingsbedrijf overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode 1 februari 2015 tot uiterlijk 1 februari 2016. Hiertoe zal er elk half jaar vanaf 1 januari 2015 een overleg plaatsvinden om de voortgang van dit project de bespreken. Indien op 1 februari 2016 het erfpachtrecht niet is ingegaan zal er, indien hierover overeenstemming wordt bereikt, besloten worden of de terreinreservering zal worden voortgezet. De terreinreservering zal in beginsel na 1 februari 2016 worden voortgezet, indien Hornbach genoegzaam kan aantonen dat binnen 1 jaar, na 1 februari 2016, gestart kan worden met de realisatie van de bouwmarkt conform het goedgekeurde bouwplan.

De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde btw. De reserveringsvergoeding dient vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien de erfpacht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in totaal verschuldigde. Het te restitueren gedeelte wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{btw})$$

Hierin is:

Restitutie	: Het door verrekening te restitueren/ bedrag
Res.V.	: de voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding excl. btw
Restant	: Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de be taalde reserveringsvergoeding strekt
Btw	: Het btw-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

Zo nodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan in hoeveelheden, bestemmingen en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u, die afwijkingen mij uiterlijk 4 weken, voordat de eerste paal wordt geslagen aan de in hoofde van deze brief genoemde contactpersoon van het Ontwikkelingsbedrijf te melden. Voorts wordt u verzocht uiterlijk 4 weken voor het slaan van de eerste paal de alsdan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractspartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;
   c. valsheid in geschrifte;
   d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
   e. misbruik van subsidie;
   f. heling;
   g. witwassen;
   h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
   i. afpersing;
   j. bedreiging;
   k. oplichting;
   l. bedrog;
   m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
   n. diefstal;
   o. verduistering;
   p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
   q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
   r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;

s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractspartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de contractspartij op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractspartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractspartij van toepassing zijn;
   - de contractspartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;

4. Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractspartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractspartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractspartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractspartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractspartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractspartij staan;
   - op de contractspartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractspartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

6. Contractspartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.

7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractspartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractspartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractspartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.

8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractspartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.

Indien de gemeente de erfpachter toestaat het erfpachtrecht over te dragen aan een nieuwe vennootschap binnen het Hornbachconcern, blijft de vennootschap die de erfpachtaanbieding heeft ondertekend, hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit de erfpachtovereenkomst en is de nieuwe vennootschap tevens verplicht de integriteitsclausule te ondertekenen.

SLOTBEPALINGEN

Uitwerking bijzondere bepaling 5a. en 5c. vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5a. en/of 5c. omschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd zolang de erfpacht niet is gevestigd:

1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

Aktepassering

Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.
Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

Plankosten

Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het Ontwikkelingsbedrijf, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

Bericht van acceptatie

Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande, door middel van bijgaand bericht van acceptatie. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

mee te sturen.

Indien ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van het terrein haar vrijheid van handelen. Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert. Verder wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Een kopie van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening, Stichting Waternet, Haven Amsterdam en overige instanties die mogelijk kabels en- of leidingen in de uit te geven grond hebben aangelegd. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in hoofde genoemde contactpersoon.

Hoogachtend.
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

[redacted]

Hoofd Gronduitgifte

BIJLAGE : TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven van hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u / uw aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtterrein" en de zowel in deze paragraaf als de onder bijzondere bepaling 1 vervatte verplichting tot aanvaarding.

Met de naast de leveringsspecificatie in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. Bedoeld is u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon. Onder 6. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedenbouwkundige richtlijnen kunt u zich wenden tot de Dienst Ruimtelijke Ordening. Het is gewenst om vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijs ik u erop dat indien deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts éénmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering raad ik u aan in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip waarop deze huisaansluitingen moeten worden aangesloten op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient u mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Een overzicht van de bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken instanties treft u onder 6 van deze bijlage aan.

Eveneens dient u in een vroegtijdig stadium met Waternet contact op te nemen over de eventueel door Waternet aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, de waterkeringen en het grondwater.

Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, dan dient u deze reclame in het bouwplan op te nemen. Voorst is het verplicht voor iedere reclame-uiting op het gebouw of het in erfpacht te verkrijgen terrein een bouwvergunning te verkrijgen.

Volgens de standaardprocedure in Westpoort wordt door de afdeling Westpoortbeheer van Haven Amsterdam, één inrit naar het onderhavige terrein aangelegd met een breedte van maximaal 5 meter. De met de medewerkers van de sector Projecten van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en de Dienst Ruimtelijke Ordening overeengekomen inritsituatie wordt, met maatvoering, aangeven op de situatietekening van de bouwaanvraag. Een bredere inrit of een tweede inrit is doorgaans bespreekbaar, maar de extra kosten hiervan zijn voor rekening van de erfpachter. De extra kosten bestaan o.a. uit het verwijderen van obstakels t.b.v. de aanleg van een afwijkende inrit of de aanleg van meerdere inritten.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling van meet af aan contact te onderhouden met deze instanties en de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon.

2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB

Het College van B&W heeft besloten om per 1 mei 2008 een Bibob-toets toe te passen op:

- - alle reguliere bouwvergunningen (dus 1e en 2e fase) met een aanneemsom van 100.000 euro of meer;
- - alle reguliere bouwvergunningen (ook lager dan 100.000 euro) die behoren tot een risicocategorie.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) de ingevulde 'Aanvraagformulieren Bibob en Bouw' (en bijbehorende bijlagen) in te leveren. Op Loket Amsterdam vindt u bij het product omgevingsvergunning de Aanvraagformulieren Bibob en Bouw. Ook vindt u daar meer informatie over het beleid en over welke onderdelen van de Omgevingsvergunning

Bibob-plichtig zijn. De informatie over Bibob vindt u op de tabbladen 'Voorwaarden' en 'Aanvragen'.
http://www.loket.amsterdam.nl/loket/centralestad/product/34852/doelgroep/burger

Vanaf 18 augustus 2008 zal Dienst Milieu en Bouwtoezicht alle binnenkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) ook beoordelen op Bibob-volledigheid. Bibob-plichtige aanvragen zullen pas in behandeling worden genomen als ook de Bibob-formulieren en bijlagen volledig zijn. Om onnodige vertraging te voorkomen, verzoek ik u hiervan goede nota te nemen.

3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in, dat:

1. de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen zijn verwijderd;
2. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan nodig is);
3. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij); voor zover daarvan niet is aangegeven, dat ze gehandhaafd dienen te worden onder de werking van artikel 17 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
4. en voor zover nodig een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil ligt dan het omringend terrein, zullen de benodigde taluds zo worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt.

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:

a. ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
b. enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw;
c. eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
d. eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
e. eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
f. de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. voor zover de bescherming of omlegging gegeven de ligging van het erfpachtterrein en het uit te voeren grondwerk noodzakelijk mocht zijn.

De punten 1 tot en met 4 en a t/m f zijn hierna onder A tot en met E nader uitgewerkt.

A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN EN/OF ANDERE OBSTAKELS NA OPLEVERING

De gemeente laat de in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten in beginsel slechts tot op de paalkoppen verwijderen. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen in het algemeen weinig hinder voor de bouw veroorzaken.

Mocht evenwel tijdens de bouw blijken, dat zich in het erfpachtperceel nog funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met mijn dienst dan wel met een door mijn dienst opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. Bij uw melding kunt u een voorstel voor de door u gewenste oplossing voorleggen.

De gemeente verplicht zich na deze kennisgeving van de funderingsresten/obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze voor een de uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zo mogelijk te voorkomen.

De aan de in onderling overleg gekozen oplossing eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die vooraf door mijn dienst zijn goedgekeurd.

B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

Op de gemeente rust de contractuele verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling. De beoordeling of de locatie geschikt is voor deze bestemming wordt binnen de gemeente Amsterdam door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht gedaan. Indien de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt is voor de contractuele bestemming mag de gemeente op grond van de Woningwet geen bouwvergunning afgeven.

C. GRONDVERZET

1. *Vrijkomende grond*

Uitgangspunt is dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat vrijkomende grond, voor zover milieuhygiënisch is toegestaan, zoveel mogelijk binnen het project moet worden hergebruikt. Grond die later weer op het terrein kan worden gebruikt voor aanvullingen moet binnen het gebied worden opgeslagen.

In het geval toch grond van de projectlocatie moet worden afgevoerd geldt het volgende.

Grond die definitief vrijkomt op het project blijft in beginsel eigendom van de gemeente Amsterdam. De Grondbank (hierna GB), onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, tracht de definitief vrijkomende grondstromen binnen en/of van de gemeente zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten. De GB verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam.

Alle vrijkomende grond (schoon en verontreinigd) dient te worden aangeboden aan de GB volgens de procedure beschreven onder C2. In geval van acceptatie zal de GB u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie buiten een straal van 25 km van het erfpachtperceel is gelegen (hemelsbreed), zal de gemeente de meerkosten van het transport vergoeden op basis van een vaste prijs € 0,14 (2009) per losse m³ per kilometer.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de standaard einddiepte van 1,5 meter onder huidig, zichtbaar maaiveldniveau. Indien het bouwplan nadien wordt gewijzigd, bijvoorbeeld het dieper graven dan waarop het bodemonderzoek is gebaseerd, dan komen alle extra kosten (bijvoorbeeld kosten voor aanvullend onderzoek) voor rekening van de erfpachter.

2. *Procedure aanmelding bij Grondbank*

Voor het aanbieden van de grond dient minimaal 5 maanden voor de start van de ontgraving bij de GB een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier ingediend te worden. Onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren kunnen niet in behandeling worden genomen (aanvraagformulieren tel. 020 552 5690, e-mail grondbank@oga.amsterdam.nl of www.grondbank.amsterdam.nl)

Uiterlijk 3 maanden voor start ontgraving zal de GB u berichten of de grond kan worden geaccepteerd. In geval van acceptatie verneemt u nadere informatie over de wijze waarop de grond dient te worden aangeboden (frequentie en capaciteit GB)

Voor de aanvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing (verkrijgbaar bij GB tel. 020 552 5690).

3. *Schone grond*

Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn (zie overzicht onder D 6.). Indien de GB de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties), dient de erfpachter, indien het schone grond betreft, zelf naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van de grond; de eigendom van deze grond wordt in dat geval aan de erfpachter overgedragen. Voor de werkwijze bij verontreinigde grond wordt verwezen naar de voorwaarden onder D 4. Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het toerekenbaar niet nakomen van de voornoemde verplichtingen en de gemeente daardoor nadeel ondervindt, laat de overdracht van de eigendom van de grond onverlet de mogelijkheid van schadeverhaal door de gemeente.

4. Verontreinigde grond

Hoewel de locatie geschikt is voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging, omdat verontreinigde grond moet worden ontgraven. De gemeente neemt de meerkosten ten gevolge van deze eventuele bodemverontreiniging voor haar rekening, voor zover ontgraven en afvoer van de grond noodzakelijk is, tot de diepte van 1,5 meter onder huidig, zichtbaar maaiveldniveau.

(NB: aanvullende ontgravingen ten behoeve van de aanleg van ondergronds parkeren en/of waterpartijen e.d. zijn voor rekening van de erfpachter.)

Indien nodig zal de gemeente een saneringsplan voor de afvoer van de grond opstellen. Dit saneringsplan zal ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd en vervolgens als bijlage bij de uitgifteovereenkomst en -akten worden gevoegd. De afvoer van grond zal conform dit saneringplan dienen te worden uitgevoerd door de erfpachter. Hierbij dient aangetekend te worden dat het saneringsplan alleen opgesteld kan worden als de gemeente tijdig inzicht heeft in de concrete bouwplannen.

5 Onverwachte verontreinigingen en asbest

Bodemonderzoeken geven nooit 100% zekerheid over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. De gemeente zal alle medewerking verlenen om problemen die voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. In overleg zal worden bekeken in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor rekening van de gemeente komen. Eventuele indirecte kosten, zoals bijvoorbeeld kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen derhalve uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die bijvoorbeeld wel voor vergoeding in aanmerking kunnen komen zijn (hogere) stortkosten van de grond, aanvullend bodemonderzoek, extra milieukundige begeleiding, aanvullende ARBO-eisen etc.. Deze kosten kunnen pas worden vergoed na goedkeuring door de gemeente.

Ik verzoek u aangetroffen verontreinigingen en asbest direct te melden bij de betreffende projectleider van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam.

6. Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking.

In de navolgende tabel geef ik u een overzicht met betrekking tot de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking.

			Arbo	**Damwanden / Ontgraven**	**Transport ≤25 km**	**Transport > 25 km**	**Stort en verwerking**	**Tijdelijke opslag**
Indeling volgens Bouwstoffenbesluit	**Schoon**		Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Erfpachter♦	Erfpachter
	grond	**herbruikbaar**	Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	Erfpachter

♦ Ook indien de grondbank de grond kan accepteren komen de kosten voor rekening van de erfpachter.

		niet herbruikbaar	Erfpachter. Extreme maatregelen boven normale arbo T2/2F/3F gemeente	Erfpachter. Indien sanering vereist meer-kosten sanering voor gemeente	Erfpachter	*Als GB locatie aanwijst > 25 km dan meerkosten voor gemeente*	Gemeente	nvt

D. PROCES-VERBAAL VAN OVERDRACHT

Mijn dienst zal van de oplevering van het erfpachtterrein aan de erfpachter een proces-verbaal opmaken. Beide partijen dienen het proces-verbaal bij de feitelijke overdracht van het terrein voor akkoord te ondertekenen. In het proces-verbaal zal de staat van het terrein bij de oplevering worden weergegeven.

Indien het terrein niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling opgenomen in het proces-verbaal.

Indien het terrein uitsluitend naar de mening van de erfpachter niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit vermeende gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling tot beslechting van het geschil opgenomen in het proces-verbaal.

4. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

Zoals hiervoor uiteengezet rust op de gemeente de contractuele verplichting grond te leveren, die in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb),

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het gegeven, dat het erfpachtterrein geschikt is voor deze bestemming, niet noodzakelijkerwijs tevens inhoudt, dat u eventueel van het terrein vrijkomende grond (projectmatige afvoer) zonder meer kan afvoeren. Ook kunnen nog saneringskosten ontstaan doordat grond en/of grondwater verontreinigd zijn, waardoor mogelijk sprake is van blootstellingsrisco's tijdens de bouw.

De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen ingevolge de Wet bodembescherming, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Indien de eenvoudigste wijze om aan de ARBO-eisen te voldoen, verder gaat dan de eisen die worden gesteld bij sanering op grond van de Wet bodembescherming, wil dat niet zeggen, dat de bodem voor de te realiseren bestemming ongeschikt is. Overigens zullen op grond van de ARBO in vrijwel alle gevallen slechts beschermende maatregelen geëist worden.

Voor informatie omtrent de geconstateerde verontreiniging in de bodem die u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. De Dienst Milieu en Bouwtoezicht kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken en rapporten ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wet Bodembescherming. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren V&G-plan.

De kosten verbonden aan op grond van de ARBO-wetgeving te stellen eisen behoren tot de kosten van het werk. De opdrachtgever van het werk, waaraan deze ARBO-eisen worden gesteld, dient deze kosten te dragen. Dat wil zeggen, dat maatregelen ingevolge de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw alsmede de bouw zelf voor uw rekening komen.

5. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

Gaat uw bedrijf werkzaamheden uitvoeren waarbij de grond opengebroken moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden en/of aanleg van kabels? Of gaat u als particulier opbreekwerkzaamheden uitvoeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek van uw huis of het opbreken van uw stoep bij een ingrijpende verbouwing? Dan heeft u daarvoor een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

De grotere projecten (duur langer dan 3 dagen) worden aangemeld bij coördinatiestelsel. Het Coördinatiestelsel heeft als doel het beperken van de hinder en (maatschappelijke) kosten van de uitvoering van projecten. Dit gebeurt door:

- 'Werk met werk' te maken: als één partij werkzaamheden uitvoert, kunnen andere partijen meegaan in dit werk.
- Projecten te toetsen op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC).
- Toezicht te houden op het aantal projecten dat tegelijkertijd wordt uitgevoerd.

In het Amsterdamse **Coördinatiestelsel Werken aan de Weg** zitten de stadsdelen (sector stadsdeelwerken), stedelijke diensten, GVB, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de verkeerspolitie en nood- en hulpdiensten.

Dit alles is terug te vinden bij http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/coordinatiestelsel/

Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen.

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient u er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Het Ingenieursbureau Amsterdam treedt hierin als coördinator op. Omtrent de precieze planning dient u dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

6. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-5529595
bureau@welstand.amsterdam.nl

Gemeente Belastingen
Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam Zuidoost
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
telefoon 020-6524524

Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
Nieuwevaart 5-9
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam
telefoon 020-5565000

Afdeling Beheer
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

Telefoondistrict Amsterdam
La Guardiaweg 5
postbus 58800
1007 DA Amsterdam
telefoon 020-4848484

Omgevingsvergunning Noordzeekanaalgebied
(voorheen Dienst milieu en Bouwtoezicht
Per 2 maart 2013 tijdelijk adres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam
telefoon 020- 2543600
Postbus 922
1000 AX Amsterdam
amsterdam@odnzkg.nl
www.odnzkg.nl

Grondbank Amsterdam
Weesperplein 8
Postbus 1104
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-25 44 100
grondbank@oga.amsterdam.nl
www.grondbank.amsterdam.nl

Vastgoed Informatiecentrum Amsterdam
Postbus 41808
1009 DA Amsterdam
telefoon 020-5964662

Kadaster Noord-Holland
Naritaweg 3
1043 BP Amsterdam
Postbus 20555
1001 NN Amsterdam
telefoon 088 183 22 00
(één landelijk nummer)

Ingenieursbureau Amsterdam (IBA)
Weesperstraat 430
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
telefoon 020-2511111

Liander
Spaklerweg 20
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam
telefoon 020-5971111

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
telefoon 0900-9394
www.waternet.nl

Dienst Ruimtelijke Ordening
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-2551550
www.amsterdam.nl

UPC NV (kabeltelevisie)
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
telefoon 020-7700700

Bureau Stadsregie
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 94188
1090 GD Amsterdam
telefoon 020-5565358

Brandweer Amsterdam en omstreken
(ivm bluswatervoorzieing)
Afdeling Proactie
Weesperzijde 99
1091 EL Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan	Hornbach Real Estate Amsterdam Sloterdijk
Van	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Kopie aan	-
Datum	29 november 2012
Kenmerk	-
Onderwerp	Voorwaarden aanbrengen openbare verlichting

De Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (hierna te noemen: 'DIVV') hanteert de bij openbare verlichting de norm ROVL 2011, deze norm geeft aan hoe hoog het lichtniveau moet zijn in de openbare ruimte. De elektrische installatie moet voldoen aan de normen van de NEN 1010 en moet door een erkend installateur aangesloten worden.
De openbare verlichting zit rechtstreeks op het net van Liander, deze heeft een beperkt aantal installateurs toegekend die aan hun net mogen werken, daarom is het raadzaam om de werkzaamheden aan de openbare verlichting door de installateur van DIVV te laten uitvoeren.
Voor de materialisatie kan de website www.licht.amsterdam.nl geraadpleegd worden, daarop kan het beleidsplan gedownload worden waarin staat welke type masten en armaturen voor Haven Amsterdam zijn gekozen en geplaatst mogen worden.
Het algemeen advies is om het hele traject rondom de werkzaamheden voor de openbare verlichting aan de DIVV over te laten. Over de financiële afhandeling moeten er nog afspraken worden gemaakt.

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANONS

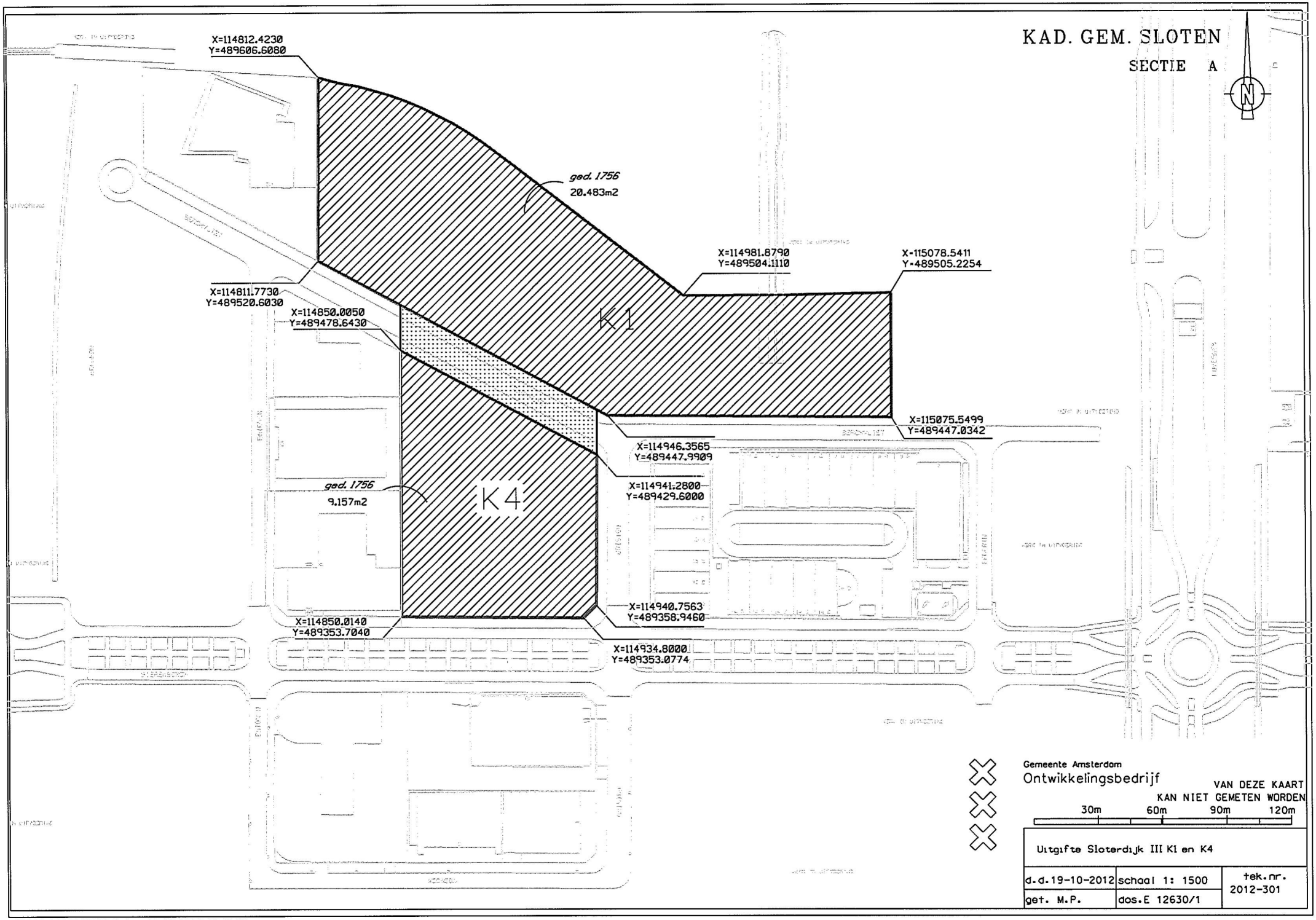
Berekening nr.: EE3/26/2

Dossier	E 12630/1	Prijspeil	2012 4e kwartaal
Plannummer	509.11	Canonpercentage (index)	[redacted]
Tekeningnummer	2012-254 d.d. 07-09-2012	Canonpercentage (10 jr. vast)	
Adres	Sierenborch kavel K1 en K4 (Sloterdijk III)	Canonpercentage (25 jr. vast)	
Buurtcode/locatie	B11	Afkooppercentage	
Kaveloppervlak	29.640 m²	BTW	21,00%

Bouw-nummer	Bestemming	Meeteenheid	BVO	Eenheids-prijs	Factor	Grondwaarde	Canon (index)	Canon (10 jr. vast)	Canon (25 jr. vast)	Afkoopsom 50 jr.	BTW	Grondwaarde incl. BTW
-	PDV (bouw- en tuinmarkt)	29.640 m² kavel	19.862 m² bvo	€ [redacted]	1	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
Totaal		29.640 m² kavel	19.862 m² bvo			€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	€ [redacted]

Opmerking:
1) Grondprijs volgens grondprijsadvies gpb 2012-6933, inclusief een onderhandelingsmarge van [redacted] i.v.m. geldigheid tot 1-2-2015.
2012-12523 erfpachtaanbieding, bedragen als boven en van kracht tot 01-02-2015.
FSI < 1, grondprijs per m2 kavel.

20-12-'12 [redacted]



...\2012-301 E12630-1.dgn 19-10-2012 12:43:32

Bericht van Acceptatie

Terrein : K1 en K4 Berchvliet , Sloterdijk III
Briefnr. : 2012-12523
Dossiernr. : E 12630/1
Plannr. : 509.11
Project : Honrbach Sloterdijk III

Ondergetekende(n) (1) .....

handelend voor (2) .....

in zijn/haar/hun kwaliteit van (3) .....

krachtens (4) .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam bij brief (nr. 2012-12523) van 14 februari 2013.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: (5)

- ❑ Indexcanon
- ❑ Canon 10 jaar vast
- ❑ Canon 25 jaar vast
- ❑ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende (n) heeft tot uiterlijk 1 januari 2015 de mogelijkheid om een keuze voor een definitieve betalingsmogelijkheid te bepalen en door te geven .

De waarborgsom ad € [redacted] zal binnen twee weken na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer 4500062 van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (6)

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(7)

Naam Belastingeenheid.....

adres belastingeenheid.....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel meezenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

Handtekening(en) : .....